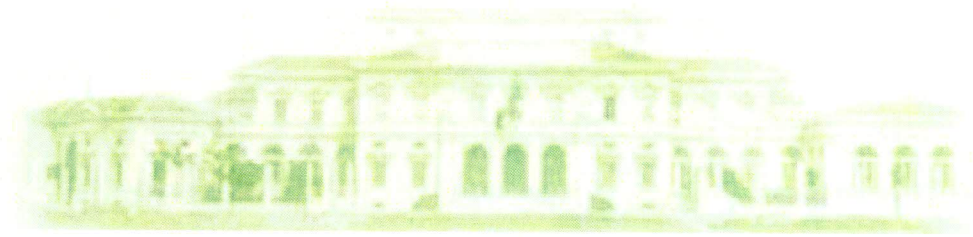




prot. n. 9743
del 12.05.2010

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in MILANO, Via Gallarate 131, identificata catastalmente con foglio 177, mappale 95, subalterno 42.



Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano
Via Manin, 27 - 20121 Milano tel. 0039(02)63697423 fax. 0039(02)29011565 - up_milano@agenzia territorio.it

committente

Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori
Via Venezian, 1-20133 Milano

rif. ns. prot. 9743 del 12.05.10

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in MILANO, Via Gallarate 131, identificata catastalmente con foglio 177, mappale 95, subalterno 42.

PREMESSA	2
QUESITO ESTIMATIVO	2
TITOLARITÀ	2
SOPRALLUOGO	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1.1 Ubicazione	3
1.2 Descrizione del compendio.	3
2 DATI IDENTIFICATIVI	5
2.1 Dati catastali	5
2.2 Consistenza.	6
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	8
3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	8
3.1 Analisi di mercato.	8
VALORE DI MERCATO.	10
3.2 Determinazione del valore.....	10
CONCLUSIONI	12

PREMESSA

Nell'ambito della Convenzione tra Regione Lombardia e Agenzia del Territorio per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza tecnica specialistica, a riscontro della nota dell'Istituto Nazionale dei Tumori n° PG/U-07.05.10-005817, si redige la presente relazione riguardante la determinazione del più probabile valore di mercato a base d'asta dell'unità immobiliare ubicata nel comune di MILANO Via Gallarate 131.

QUESITO ESTIMATIVO

Determinazione del più probabile valore di mercato relativamente all'unità immobiliare sita al piano quinto e interrato di Via Gallarate 131 in Milano, da valutare per prossima alienazione con asta pubblica.

TITOLARITÀ

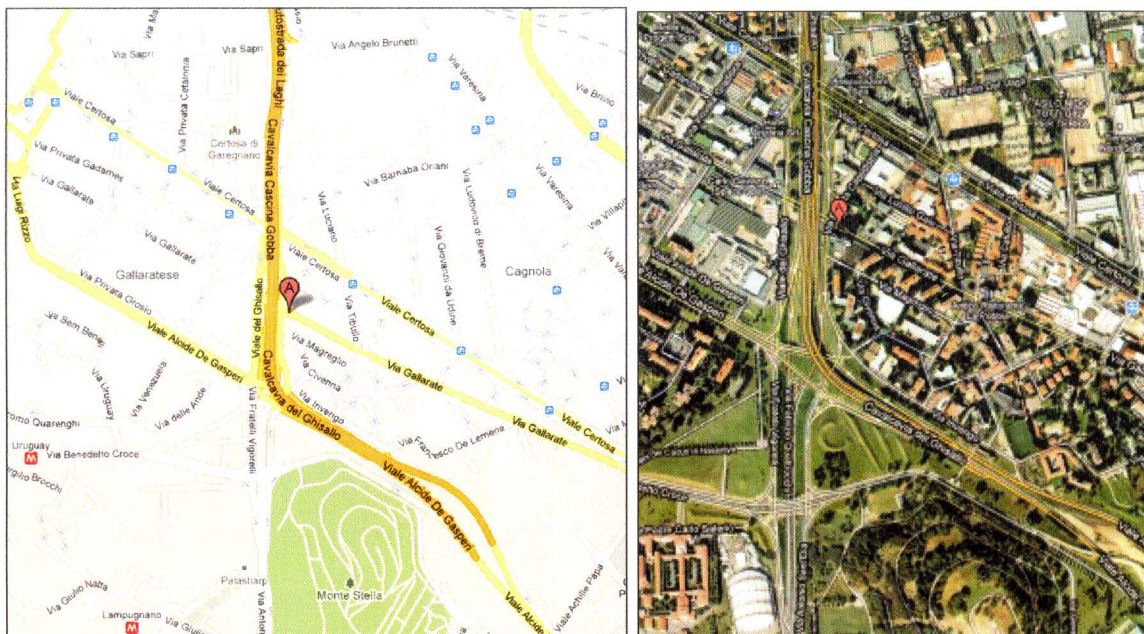
L'unità immobiliare in oggetto, è in proprietà dell'Ente Committente per la quota del 100% e risulta attualmente libera.

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito sia interno che esterno al cespite in valutazione.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

1.1 Ubicazione



L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella zona periferica a nord-ovest di Milano (Certosa-Musocco). Precisamente l'appartamento è al civico 131 Via Gallarate, una parallela di Viale Certosa in prossimità del Cavalcavia Cascina Gobba. La zona risulta ben collegata al centro della città tramite mezzi pubblici di superficie con il tram n°14 e la fermata metropolitana Uruguay a circa 1,3 Km di distanza dal cespite. Quartiere prettamente residenziale, dispone di tutti i servizi pubblici essenziali (chiese, scuole, farmacie ecc.) nonché di una discreta presenza di negozi al dettaglio, supermercati e locali pubblici di vario genere. La presenza di parcheggi risulta limitata. L'edificio esistente, per lo più risalente all'epoca di costruzione, è di tipo a cortina su strada con negozi ai piani terra e appartamenti e uffici ai piani superiori.

1.2 Descrizione del compendio.

L'appartamento in valutazione è sito al quinto di un edificio a destinazione residenziale servito di un unico corpo scale e due ascensori. L'immobile ha uno sviluppo verticale di dieci piani fuori terra e un piano interrato. La distribuzione funzionale all'interno dell'edificio prevede il piano interrato destinato a cantine e magazzini, piano terra occupato da negozi al dettaglio e i piani superiori ad abitazioni/uffici. L'edificio risalente agli anni '60, ha una struttura in C.A. con facciate intonacate al civile, serramenti in legno con tapparelle per lo più risalenti all'epoca di costruzione. La parti comuni dell'immobile, quali androne d'ingresso e vano scala, presentano pavimenti rivestiti in materiale lapideo e pareti intonacate e tinteggiate. L'edificio si presenta complessivamente in normali condizioni manutentive.

